

JURISPRUDENCIA

I. SENTENCIAS COMENTADAS

El cumplimiento defectuoso y la responsabilidad por vicios del suelo en el contrato de obra

Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de febrero de 1970

CONTRATO DE OBRA: CONSTRUCCIÓN DEFECTUOSA. RESPONSABILIDAD POR VICIOS DEL SUELO: *No cabe atribuirle al redactor de un proyecto hecho antes de que el encargo se efectuase sin probar que su autor fue el verdadero director de hecho de la obra, careciendo, además, el documento en que dicho proyecto consta, del carácter de auténtico a los fines específicos de la casación.*

LEGITIMACIÓN ACTIVA: *Carece de ella el arrendatario de la finca en cuanto que no ha probado, ni su cualidad de tal, que habría podido justificar su intervención, ni la de parte en el contrato de obra.*

RESOLUCIÓN DE CONTRATO: ARTÍCULO 1.124 C. c.: *El resultado defectuoso e inútil, en cuanto completamente inservible, de las obras efectuadas por la casa constructora, por causas exclusivamente a ella imputables, constituye incumplimiento del contrato, el cual puede ser resuelto, al amparo del art. 1.124 del C. c., por el comitente que puntualmente cumplió con su parte contractual.*

INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS: *Manifiesto el deliberado propósito de la casa constructora de no cumplir con el deber que contrajo, procede la indemnización de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento, según dispone el artículo 1.124 del C. c. (Sentencia de 19 de febrero de 1970: Ha lugar en parte).*

I. ANTECEDENTES

El comitente había concertado con la empresa demandada la construcción, en una finca de la propiedad del primero, de un complejo agrícola compuesto por diversas edificaciones y una fábrica de aceites. En los tratos preliminares (en los cuales, y a lo largo de toda la relación contractual, intervino también el arrendatario de la mencionada finca, pero en cualidad que no se pudo determinar con claridad), el comitente proporcionó a la empresa constructora unos proyectos del futuro complejo de los que eran autores un arquitecto y un ingeniero, ambos ajenos e independientes de la casa constructora. El encargo fue definitivamente concertado después de sucesivas modificaciones y reducciones de los mencionados

proyectos, efectuadas por técnicos dependientes de la casa constructora, la cual se dispuso a la realización de las obras bajo la exclusiva dirección de estos últimos. El comitente fue abonando las cantidades que, a cuenta de la suma pactada como precio, se iban facturando. Como quiera que las obras resultaron inservibles al presentar grandes defectos debidos al estado, condiciones y calidad del terreno (llamado «de bujeo») sobre el que se efectuaron, el comitente suspendió los abonos, y, juntamente con el arrendatario de la finca, interpuso demanda en la que pedía, al amparo del artículo 1.124 del Código civil, la resolución del contrato por incumplimiento de la otra parte, con la consiguiente devolución de las cantidades abonadas, además de una indemnización por los daños y perjuicios sufridos. La empresa constructora fundó su oposición en que tales defectos se debieron a vicios del suelo, la responsabilidad por los cuales atribuye el artículo 1.591 del Código civil, no al constructor, sino al arquitecto que hubiera dirigido técnicamente las obras. El Juez de Primera Instancia, aceptando este criterio, desestimó totalmente la demanda.

Apelada la sentencia, la Audiencia, estimando por una parte la falta de legitimación activa en el arrendatario por cuanto no había podido demostrar su cualidad de tal, condenó, por la otra, a la casa constructora a la indemnización de daños y perjuicios como responsable de la «ruina incipiente» de las edificaciones, sin hacer pronunciamiento en cuanto a la resolución del contrato.

Esta sentencia fue recurrida en casación por ambas partes. La demandante motivó su recurso en la falta de pronunciamiento sobre la solicitada resolución del contrato, y, además, en que la legitimación activa no le venía dada al arrendatario por su cualidad de tal, sino por la de parte que había sido en el contrato. La entidad demandada fundamentó el suyo en la intervención en las obras de técnicos ajenos a la misma, no pudiendo por tanto asumir aquélla la responsabilidad que a éstos debió atribuirse por los vicios del suelo.

El Tribunal Supremo desestimó totalmente el recurso de la parte demandada, y estimó el del actor por el único motivo que se refiere a la resolución del contrato.

II. COMENTARIO

1. *Las relaciones entre los artículos 1.124 y 1.591 del Código civil, en caso de cumplimiento defectuoso del contrato de obra.*—Entre los interesantes aspectos que la presente sentencia ofrece, es, en primer lugar, curioso constatar cómo el pleito ha tenido un desarrollo no excesivamente claro por lo que a la fundamentación jurídica se refiere. El actor ejercita en su demanda la acción de resolución derivada del art. 1.124 del Código civil, a lo que se opuso la demandada alegando la distribución de responsabilidades que establece el artículo 1.591 del Código civil. El Juez de Primera Instancia desestimó la demanda, acogiendo este último argumento. La Audiencia Territorial, en cambio, condenó a la demandada como responsable de la «ruina incipiente», y omitió cualquier pronunciamiento relativo a la resolución del contrato. Las partes, en sus respectivos recursos, insistieron sustancialmente en los primitivos fundamentos de Derecho. Y, por último, el Tribunal Supremo construye su decisión sobre un acopio de argumentaciones

que no proporcionan una clara visión acerca de las relaciones entre los invocados. artículos 1.124 y 1.591.

En el caso presente, ¿cuál es la especificidad, si existe, del artículo 1.591 frente al 1.124?; ¿era el supuesto de hecho aquí contemplado, indiscriminadamente susceptible en ambos preceptos?; ¿coinciden éstos en su ámbito de aplicación?; ¿qué relación se da entre el cumplimiento defectuoso, de un lado, y la «ruina incipiente» a que, de otro, aludió la Audiencia Territorial?

Una primera precisión se hace necesaria, y es la de que los defectos de la obra realizada, que se manifestaban al exterior por las notables grietas que presentaban las edificaciones, eran de entidad suficiente para comprometer la solidez y estabilidad de las mismas, por lo que, haciéndolas además impropias para el uso a que se destinaban, son constitutivos de cumplimiento defectuoso que, sin obstáculo alguno, equivale a incumplimiento de la obligación contractual. Pero, además, y por esas mismas circunstancias, tales defectos pueden sin dificultad entenderse comprendidos en el concepto de «ruina» utilizado por el artículo 1.591, pues es éste un concepto que no parece deba ser interpretado según el significado estricto de la palabra (1). Sucede, entonces, que el supuesto contemplado ofrece la característica de constituir, a la vez que el hecho generador de la responsabilidad sancionada por el artículo 1.591, un incumplimiento contractual suficiente para hacer nacer la acción de resolución que el artículo 1.124 impone para el caso de las obligaciones recíprocas. Lo cual nos sitúa en un terreno un tanto confuso, en el que hay que preguntar si la acción de resolución prevista por el artículo 1.124 se halla sujeta, en casos como éste, a los mismos requisitos que establece el artículo 1.591. Una respuesta afirmativa tendría su obstáculo en la circunstancia de que, si por un lado la acción establecida por el artículo 1.124 es de indiscutible naturaleza contractual, no cabe decir lo mismo respecto de la que surge del 1.591, de la cual no sólo se ha sostenido su naturaleza extracontractual (2), sino que, en todo caso, no se duda en reconocer sus caracteres de excepción dentro del régimen de las acciones contractuales. Y si ponemos en conexión el supuesto de hecho mencionado con el segundo párrafo del artículo 1.591 (que habla de «la falta del contratista a las condiciones del contrato», por lo que sería perfectamente adecuado al caso), la cuestión se hace aún más problemática, pues no ha sido suficientemente dilucidado por la doctrina el significado y especificidad

(1) Advierte Mo. "El contrato de construcción privada" (Buenos Aires, 1959), pág. 209, que "con este criterio la doctrina y jurisprudencia han consagrado que la «amenaza de ruina» es suficiente para que nazca la responsabilidad del constructor, siempre que tal amenaza parezca como un peligro que no deje dudas respecto de que la ruina se producirá. No se exige tampoco una destrucción repentina; por el contrario, puede tratarse de una degradación gradual que comprometa en tal forma la existencia de la obra y que la conduzca a la ruina". Y FLAMME-LEPAFFE, "Le contrat d'entreprise" (Bruselas, 1966), pág. 344, incluyen en este concepto todo vicio que afecte gravemente a la solidez del edificio o de alguna de sus partes maestras, ya haciéndolo impropio para su destino, ya por ser excesivo el grado de las imperfecciones a que debe atenderse en una construcción.

(2) La han defendido en Italia VITA LEVI, PACIFICI-MAZZONI, RUSSO, BORCHI, CUNEO, ICHINO y VOLTAGGIO LUCCHESI; en nuestro país la sostiene GARCÍA CANTERO, "La responsabilidad por ruina de los edificios ex artículo 1.591 del Código civil", en ADC, XVI, 1963, págs. 1053-1113.

que este segundo párrafo pueda tener frente al primero del repetido artículo 1.591.

Sin entrar de lleno en todos los aspectos de tan problemáticas cuestiones, parece posible al menos hacer las siguientes precisiones:

A) Hay que decir, en primer lugar, que ambas acciones, la de resolución sancionada por el artículo 1.124 y la de responsabilidad decenal por ruina que regula el 1.591, tienen campos de actuación netamente diferenciados: la diferencia viene dada básicamente por el momento de entrega y recepción de la obra. Lo expresa BRIGMONT del modo más terminante cuando dice que «la acción de resolución no podrá ser ejercitada después de la recepción de las obras» (3). Y añade el mismo autor que, «antes de la recepción de la obra, el dueño dispone, contra el arquitecto y el empresario, de una acción para exigir la responsabilidad contractual... Es necesario, bien entendido, que no haya habido recepción. Después de la recepción, la acción del dueño de la obra dura diez años en virtud de disposiciones excepcionales...» (4). Mo, al ocuparse, con relación al Derecho argentino, del precepto paralelo a nuestro artículo 1.591, dice lo siguiente: «Se ha opinado que la expresión "recibida y pagada la obra por el que la encargó" no resulta necesaria en el texto integral del artículo 1.646. No participamos de esta opinión, pues entendemos que el codificador ha querido con ella establecer una marcada diferencia o separación entre las responsabilidades que ha puesto a cargo del constructor antes y durante la ejecución de la obra, y la responsabilidad que estudiamos, la cual nace una vez terminada la construcción» (5). Y DELVAUX coincide en que «el arquitecto es responsable de los vicios de los planos, durante diez años *a partir de la recepción definitiva*» (6).

Parece que tales consideraciones deben entenderse también aplicables a nuestro Derecho, aunque la expresión legal del artículo 1.591 no se refiera taxativamente a «entrega» o «recepción», sino que sólo hable «desde que concluyó la construcción», lo cual, por otra parte, hay que conectarlo con la deficiente regulación que en nuestro Código se contiene acerca de la importante fase de recepción para el contrato de obra. En todo caso, debe entenderse que la recepción constituye el momento diferenciador de las acciones contractuales ordinarias frente a la excepcional del primer párrafo del artículo 1.591.

B) Establecido lo anterior, lo que en concreto interesa saber es si cabe aplicar la distribución de responsabilidades contenida en el artículo 1.591, al caso de cumplimiento defectuoso (equivalente a incumplimiento) que da lugar a la acción de resolución del contrato; y a ello hay que responder afirmativa-

(3) "La responsabilité des architecte et entrepreneur en droig belge et en droit français", 2.^a ed. (Bruselas-París, 1965), pág. 158.

(4) Op. cit., pág. 163.

(5) Op. cit., págs. 195-196. El texto literal del art. 1.646 del Código civil argentino es el siguiente: "Recibida y pagada la obra por el que la encargó, el constructor es responsable por su ruina total o parcial, si ésta procede de vicio de construcción, o de vicio del suelo, o de la mala calidad de los materiales, haya o no el constructor puesto los materiales, o hecho la obra en terreno del locatario". Señala Mo como fuentes de este art., el art. 2.794, inciso 2.º del "Esboço" de FREITAS; el art. 1.792 del C. c. francés, y el art. 1.532 del Proyecto español de 1851.

(6) "Traité juridique des bâtisseurs", 2.^a ed., t. I (Bruselas, 1968), página 485. El subrayado es mío.

mente cuando (como aquí ocurría) los defectos afectan precisamente a la solidez o estabilidad del edificio, lo cual se comprende en el concepto de «ruina» del artículo 1.591. Pues, si la distribución de responsabilidades que en este artículo se establece halla su razón de ser en la diversidad de funciones atribuidas a cada una de las personas que en la realización de la obra intervienen, lo mismo es aplicable en caso de responsabilidad por incumplimiento en tanto en cuanto éste puede deberse a alguna de las funciones respectivamente asumidas y desempeñadas por el arquitecto y el contratista o empresario.

Y así, es explicable, desde este punto de vista, que en la sentencia estudiada se haya tenido en cuenta el artículo 1.591 al determinar el responsable de los defectos en virtud de los que se pedía la resolución del contrato.

El tema de las relaciones entre la responsabilidad por vicios y la especial responsabilidad decenal, ha sido tratado en concreto por la doctrina italiana con relación, de un lado, a los artículos 1.667 y 1.668 (bien entendido que en éstos se hace una especial regulación de la responsabilidad contractual en el «appalto» frente al régimen general), y de otro, al 1.669, todos ellos del Código de 1942 (el 1.669 es sustancial reproducción del 1.639 del Código de 1865, el cual, lo mismo que nuestro artículo 1.591, tuvo a su vez como fuente el 1.792 del Código francés). En este tema, RUBINO (7) considera que, así como la responsabilidad relativa a los vicios y defectos de la cosa establecida en los artículos 1.667 y 1.668 constituye una excepción a las reglas generales sobre responsabilidad en los contratos, el artículo 1.669 constituye, a su vez, una excepción a la excepción. Y en este punto merece citarse la opinión de GIANNATTASIO (8), para el que, si bien la observación de RUBINO es exacta, sin embargo, el querer establecer necesariamente una relación entre las dos diversas responsabilidades constituye acaso un «fuor d'opera», porque la ley ha querido disciplinar dos supuestos de hecho netamente distintos, no sólo por su diversa proyección en el tiempo, sino también porque parten de presupuestos diversos, en cuanto los defectos inciden sobre la sustancia o sobre la estabilidad de la construcción, o conducen a consecuencias diferentes. Lo cual, por otra parte, no impide que, estando impuestas ambas a cargo del «appaltatore» por cualquier cosa relativa a una imperfecta ejecución de la obra, la cual debería haberse realizado según su naturaleza y las reglas del arte, sea posible al intérprete recurrir, en materia de responsabilidad por ruina y defectos de cosas inmuebles, y cuando no sea posible encontrar en el artículo 1.669 del Código civil la solución a un problema particular, además de a las reglas generales sobre responsabilidad contractual, a las reglas establecidas en los artículos 1.667 y 1.668.

Pensando que, también por esas mismas razones, la remisión sería posible al intérprete en el sentido inverso, la solución apuntada, debidamente trasladada a nuestro Derecho, es la que aparece como más adecuada.

2. *Diversa responsabilidad del arquitecto-director y del arquitecto-proyectista por los vicios del suelo.*—Otro punto de sumo interés que contiene la sentencia comentada es el relativo a la exclusión de los técnicos proyectistas de la res-

(7) "L'appalto", 3.^a ed. (Torino, 1958), pág. 410.

(8) "L'appalto", en "Trattato di Diritto Civile e Commerciale" de CICU-MESSINEO, vol. XXIV, t. 2 (Milano, 1967), pág. 229.

ponsabilidad por vicios del suelo. Esta exclusión la realiza el Tribunal Supremo en base a una serie de argumentos yuxtapuestos que expone en el primer considerando, y que resume así en el segundo: «... al quedar firmes aquellos resultados de las probanzas—de todas ellas conjuntamente y no sólo de la documental que el recurrente utiliza—conducentes a la conclusión de que no hubo otros técnicos *que interviniesen en la dirección de las obras*, sino los dependientes de la casa constructora, única que a todos los efectos fácticos y jurídicos intervino en el contrato y en su ejecución posterior...».

Se plantea aquí el interesante tema de las relaciones entre la responsabilidad por los vicios del suelo y la responsabilidad por los vicios del proyecto.

El Tribunal Supremo, ateniéndose al parecer a una aplicación estricta de la letra del artículo 1.591 (aunque, curiosamente, sin citar la dicción legal), excluye de la responsabilidad por los vicios del suelo (aparte de las consideraciones de orden probatorio) a quien, aun habiendo sido autor de un proyecto, no ha participado en la realización de la obra *en funciones de director*. Ciertamente, el artículo 1.591 no menciona los vicios del proyecto, así como, en cuanto a los del suelo y de la dirección, los atribuye estrictamente al «arquitecto que la dirigiere». El primer aspecto es denunciado por TORRALBA SORIANO (9) como una insuficiencia del precepto que plantea el problema de si ha de entenderse que el arquitecto-director responde también de los vicios del proyecto. Ello no ofrece duda, parece ser, cuando el mismo arquitecto ha asumido todas las funciones que en orden al desempeño de su profesión se pueden asumir, es decir, elaboración del proyecto y dirección de los trabajos, cuando menos (10). Pero el auténtico problema se plantea en el supuesto de intervención de varios técnicos, independientes entre sí, y encargados unos de la elaboración del proyecto y otros de la dirección de los trabajos. DE LA CÁMARA MINGO (11) responde que en tal caso «la responsabilidad no será dividida entre ambos—arquitecto-director y arquitecto-proyectista—como podría pensarse, sino que recaerá sobre el arquitecto-director, de acuerdo con la expresión legal empleada en el artículo 1.591 del Código civil—«arquitecto que la dirigiere»—, como en base a la obligación que pesa sobre el arquitecto-director de revisar e, incluso, rectificar el proyecto formulado por otro técnico siempre que a su juicio fueran necesarias las oportunas modificaciones».

Si el argumento literal basado en el artículo 1.591 no es definitivo, ya que en él parece existir una laguna en cuanto que no se refiere a los vicios del proyecto, en relación con los cuales hay que considerar los del suelo (12), en cambio, sí parece concluyente el que se basa en el contenido específico de la función del arquitecto-director. La doctrina es insistente en este punto, afir-

(9) “Los vicios del suelo. Reflexiones sobre el artículo 1.591 del Código civil”, en “Estudios de Derecho civil en honor del Prof. Castán Tobeñas”, t. II (Pamplona, 1969), pág. 599.

(10) Cfr. TORRALBA SORIANO, op. cit., pág. 597; FLAMME-LEPAFFE, op. cit., página 406 DELVAUX, op. cit., loc. cit. en la nota (6).

(11) En L. DE MORA y DE LA CÁMARA MINGO, “Derecho civil básico. Los contratos relacionados con la construcción”, del “Tratado práctico del Derecho referente a la construcción y a la arquitectura”, dirigido por GARCÍA-GALLO y LÓPEZ ORTIZ, 2.ª ed., t. IV (Madrid, 1964), pág. 550.

(12) TORRALBA SORIANO, op. cit., pág. 602.

mando que es en su cualidad de director de los trabajos, y no de autor de los planos, que el arquitecto-director ha de ser declarado responsable de los vicios del suelo y de cimentación (13), y ello porque el arquitecto-director tiene la elemental obligación de examinar cuidadosamente el suelo sobre el que se construye y de prever, si el suelo natural no tiene la resistencia precisa, la ejecución de los trabajos de consolidación requeridos por el arte de construir (14), pues es al empezar las obras y especialmente los trabajos de cimentación cuando pueden conocerse las condiciones del suelo que anteriormente se desconocían (15), habiéndose llegado a decir que «un plano, incluso definitivamente trazado, no es más que un proyecto. Únicamente la ejecución le dará vida. El arquitecto no puede descubrir las lagunas de su proyecto más que si está encargado de hacerlo ejecutar» (16). También se ha afirmado (17) que «la responsabilidad del arquitecto no varía, aunque no esté encargado más que de la ejecución de los planos trazados por uno de sus colegas o por el propietario; e n cuanto acepta el encargo de ejecutarlos, él se apropia de tales planos».

Pero, ¿puede por esto producirse, sin más, una exoneración total del técnico que únicamente ha redactado el proyecto? Hay que contestar negativamente, y la razón decisiva no se ha de buscar sólo en esa asunción de obligaciones por el director de las obras, sino de modo fundamental en el ámbito mismo de la función de quien única y exclusivamente ha redactado un proyecto no definitivo, y ello lo expresa de modo terminante DELVAUX (18): «Si se trata de planos de ejecución trazados en vista de la adjudicación, no cabe plantearse seriamente la cuestión en cuanto a los planos *en proyecto*, sino únicamente en cuanto a los planos *definitivos*... el arquitecto únicamente encargado de prestaciones relativas a la concepción es responsable por los vicios de sus planos frente al propietario. *A condición, bien entendido, de que los planos entregados sean definitivos*».

Parece, pues, indudable, que la responsabilidad por los vicios de los planos sólo será exigible al técnico exclusivamente encargado de trazarlos, en tanto en cuanto dichos planos, por ser definitivos, han sido fielmente seguidos en la ejecución de las obras (cabría hablar en tal caso de una responsabilidad solidaria juntamente con el arquitecto-director, pues éste incumplió a su vez la específica obligación de hacer las modificaciones necesarias para enmendar los vicios de los planos, e incluso negarse a dirigir la construcción en caso de no serle posible hacer tales modificaciones). En último término, no a otra cosa parece que se refiera el Tribunal Supremo en el segundo considerando de la sentencia estudiada, con la frase: «... ya que es un *proyecto* hecho antes de que el encargo se efectuase...».

(13) Cfr. BRICMONT, op. cit., pág. 35; DELVAUX, op. cit., t. I, pág. 706.

(14) DELVAUX, op. cit., loc. cit. en la nota anterior.

(15) TORRALBA SORIANO, op. cit., pág. 603.

(16) Es uno de los argumentos citados por BRICMONT, op. cit., pág. 51.

(17) Cfr. MINVIELLE, "Entreprise", en "Encyclopedie Dalloz Répertoire de Droit civil", t. II (París, 1952), pág. 536, núm. 138. BRICMONT, op. cit., pág. 45.

(18) Op. cit., t. I, pág. 485. El subrayado es mío.

Aunque, desde luego, hubiera sido deseable una doctrina algo más clara y extensa sobre el tema en cuestión.

3. *La legitimación del arrendatario.*—Es otro de los temas clave que se plantean en esta sentencia. Niega el Tribunal Supremo esta legitimación al arrendatario en el cuarto considerando, no sólo en base a que no pudo acreditar la cualidad de parte en el contrato celebrado (única que, consecuentemente con la acción contractual por incumplimiento que había ejercitado, alegaba en el recurso), sino también porque no pudo acreditar su cualidad de arrendatario. De nuevo la yuxtaposición de argumentos no nos permite determinar fácilmente cuál de ellos habrá podido ser el decisivo, sobre todo si tenemos en cuenta que, de pasada, se afirma que dicha cualidad de arrendatario «habría podido justificar su intervención». Lo cual nos hace pensar otra vez en la escasa claridad con que distintas figuras jurídicas han sido tratadas en la presente sentencia. Si, como quedó precisado, la acción ejercitada era la de resolución por incumplimiento, y no la de responsabilidad decenal del artículo 1.591, la única cualidad que hubiera proporcionado a dicho arrendatario la legitimación activa sería, no la de arrendatario, sino la de contratante, pues de acción estrictamente contractual se trataba en este caso, y consecuentemente con ello así planteó su recurso la parte demandante. La única explicación posible a esas consideraciones que el Tribunal Supremo se ha hecho sobre la cualidad de arrendatario, es la de que esté pensando en la acción prevista en el artículo 1.591, para la cual sí es hipotizable una legitimación del arrendatario, como ya se respondió afirmativamente en la sentencia de 19 de febrero de 1959, por la cualidad misma de arrendatario (19).

Pero en la sentencia aquí comentada, la legitimación discutida lo era en cuanto a la acción de incumplimiento del artículo 1.124, y no en cuanto a la establecida en el primer párrafo del artículo 1.591, por lo cual hay que entender que estaba fuera de lugar toda cuestión relativa a la legitimación del arrendatario por su cualidad de tal.

En definitiva, hay que señalar el valor indicativo de esta sentencia en relación con la deficientísima regulación que sobre el importante tema del contrato de obra se contiene en nuestro Código civil, a lo cual hay que añadir también la escasa atención que, por contraste con otros países, ha sido prestada al tema durante mucho tiempo por nuestra doctrina.

JUAN CADARSO PALAU

(19) Lo que directamente se pone en conexión con el discutido tema de la naturaleza contractual o extracontractual de la acción ex art. 1.591: esta última sentencia fue objeto de crítica por parte de DÍEZ PICAZO, "Estudios sobre la Jurisprudencia civil", t. I (Madrid, 1966), págs. 624 y ss., quien defiende la naturaleza contractual de dicha acción, por lo que no sería posible al arrendatario accionar por dicho cauce; en el mismo sentido, GULLÓN BALLESTEROS, "Curso de Derecho civil. Contratos en especial. Responsabilidad extracontractual" (Madrid, 1968), pág. 269; GARCÍA CANTERO, op. cit., pág. 1.098, piensa que no es preciso plantear la cuestión en el terreno de la eficacia del contrato de obra para terceros, sino que se trata de un supuesto de ejercicio por el perjudicado de la acción para exigir responsabilidad extracontractual.